

Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Jahresbericht per 30. Juni 2025 / Swissinvest meldet erfolgreiches Geschäftsjahr und prüft Kapitalerhöhung

Zürich, 11. September 2025 – Der Swissinvest Real Estate Fund veröffentlicht den Jahresbericht per 30. Juni 2025. Der Marktwert des Immobilienportfolios beläuft sich auf CHF 1.39 Mia. (+7.7% gegenüber Vorjahr). Die Mietzinseinnahmen stiegen um rund 8% auf CHF 49.4 Mio. Die Performance beträgt 13.4% und die Anlagerendite erhöhte sich deutlich auf 6.38%. In der Berichtsperiode konnten vier Liegenschaften mit einem Volumen von knapp CHF 50 Mio. erworben werden und die Fondsleitung prüft eine Emission mit einem Volumen von zirka CHF 65 Mio. im 4. Quartal 2025.

Fonds- und Portfolioaktivitäten

Vier Akquisitionen mit Entwicklungspotenzial

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten vier Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von knapp CHF 50 Mio. erworben werden. Zwei Wohnliegenschaften mit 24 respektive 16 Wohnungen befinden sich in Dietikon (ZH) und grenzen unmittelbar an die sich bereits im Portfolio befindende Liegenschaft Birmensdorferstrasse 7-11, Schöneeggstrasse 145/147 an. Die so zusammenhängende Grundstücksfläche beträgt knapp 9'000 m² und bietet langfristig ein interessantes Entwicklungspotenzial. Im Sinne einer Arrondierung wurde die Liegenschaft Hauptstrasse 5/5a zur bereits vorhandenen, benachbarten Liegenschaft Kirchgasse 1/1a in Frenkendorf erworben. Das Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen und einer Gewerbefläche wurde im selben Jahr erstellt und wird als Gesamtüberbauung mit den beiden anderen Häusern weitergeführt. Schliesslich wurde eine vollvermietete Büroliegenschaft in Zürich-Albisrieden erworben, welche sich in einer viergeschossigen Wohnzone befindet und ein entsprechendes Aus- und Umnutzungspotenzial bietet, das in den kommenden Jahren realisiert werden kann.

Neue Wohnbauten in Zürich und Baselland

Beim Neubauprojekt Ruhestrasse 1 / Manessestrasse 204 in Zürich sind Rückbau und Aushub erfolgreich abgeschlossen und die Baumeisterarbeiten starten diesen Herbst. Nach aktuellem Stand rechnet die Fondsleitung mit Fertigstellung und Bezug der 30 Wohnungen im Frühling 2027. In Muttenz starten die Planungsarbeiten für das Neubauprojekt Rennbahnklinik, der Bezug ist für Anfang 2029 vorgesehen. Nebst den Akquisitionen und Neubauprojekten konnten diverse Liegenschaftssanierungen initiiert, vorangetrieben und abgeschlossen werden. Insgesamt wurden Investitionen in Bestandesliegenschaften und Bauprojekte im Umfang von CHF 13.4 Mio. getätigt.

Der CO₂-Ausstoss des Portfolios konnte weiter verringert werden: Die Intensität der Treibhausgasemissionen beträgt 16 kg CO₂eq/m² EBF bei einem Abdeckungsgrad von knapp 97%. Der Fonds hat in diesem Jahr erstmals am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Die Ergebnisse werden im Oktober 2025 erwartet und sollen das Nachhaltigkeitsreporting künftig erweitern.

Finanzergebnis

Portfolio wächst auf 1.39 Milliarden bei moderater Fremdfinanzierung

Der Marktwert des Immobilienportfolios beträgt per 30. Juni 2025 CHF 1.39 Mia. und liegt damit rund 7.7% über dem Vorjahresniveau (CHF 1.29 Mia.). Dies ist im Wesentlichen Ausdruck der getätigten Investitionen sowie einer marktbedingten Diskontsatzsenkung von 5 Basispunkten auf 2.67% (Vorjahr: 2.72%). Die Fremdfinanzierungsquote beläuft sich auf 23.9% bei einer

Restlaufzeit von zwei Jahren und knapp fünf Monaten, wobei der durchschnittliche Zinssatz markant um 61 Basispunkte auf 1.06% gesenkt werden konnte (Vorjahr: 1.67%).

Mietertrag wächst – Gesamterfolg steigt deutlich auf 54.2 Millionen

Der Mietertrag beläuft sich auf CHF 49.4 Mio., was einen Anstieg von rund 8% gegenüber dem Vorjahr (CHF 45.6 Mio.) bedeutet. Die Mietzinsausfallrate erhöhte sich bedingt durch anstehende und laufende Bauprojekte auf 3.64% (Vorjahr: 2.89%). Rund drei Viertel der Erträge stammen weiterhin aus Wohnnutzungen, ergänzt durch 10.4% aus Büronutzungen und 4.9% aus Verkaufsnutzungen. Knapp 5% der Mieterträge basieren auf Mietverhältnissen mit einem Referenzzinssatz von 1.25%, weitere 19% auf einem Referenzzinssatz von 1.5% und weitere 55% auf einem Referenzzinssatz von 1.75% oder höher. Die restlichen Mieterträge sind nicht an den Referenzzinssatz gekoppelt.

Der planmässige Rückbau der Liegenschaft Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204 in Zürich (Bauprojekt «Utoplatz») führt aufgrund der Ausbuchung zuvor gebildeter Abschreibungen und Rückstellungen zu einem Kapitalverlust von CHF 1.1 Mio. Gleichzeitig resultiert ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 1.5 Mio. durch die Aufwertung des Bauprojekts. Insgesamt steigt der Gesamterfolg deutlich auf CHF 54.2 Mio. (Vorjahr: CHF 22.8 Mio.).

Höhere Anlagerendite – stabile Ausschüttung

Die Börsenperformance beträgt gute 13.4%. Die Anlagerendite erhöht sich auf 6.38% (Vorjahr: 2.84%) und der Nettoinventarwert beläuft sich auf CHF 164.46 pro Anteil (vor Ausschüttung, Vorjahr: CHF 159.11). Die vom Verwaltungsrat beschlossene Ausschüttung beträgt unverändert CHF 4.55 (brutto, pro Anteil). Die Fondsanteile werden am 29. Oktober 2025, ex-Dividende gehandelt. Die Auszahlung erfolgt unter Abzug der Verrechnungssteuer am 31. Oktober 2025. Daraus resultiert eine Ausschüttungsrendite von 2.16% bei einer Ausschüttungsquote von 94.1%.

Prüfung Kapitalerhöhung

Die Fondsleitung prüft eine Kapitalerhöhung für das vierte Quartal 2025 im Umfang von zirka CHF 65 Mio. Der Mittelzufluss ist für Investitionen in bestehende Potenziale und Projekte, die Finanzierung von weiteren Akquisitionen sowie die kurzfristige Rückführung von Fremdkapital vorgesehen. Die genauen Konditionen würden zu einem späteren Zeitpunkt bekanntgegeben.

Weitere Informationen / Auskünfte

Dominik Schmid
Geschäftsführer

dominik.schmid@pensimo.ch
+41 44 518 02 00

Präsentation für Anleger:innen / Auskünfte

Am 11. September 2025 um 9.00 Uhr präsentiert die Fondsleitung den Jahresbericht am Pensimo Investors' Update 2025 im ORBIZ Josef Zürich, Josefstrasse 214a, 8005 Zürich.